Ketika Komitmen Tergadai

Ada proyek yang cepat selesai, ada juga yang terseret-seret. Faktor non teknis seringkali menjadi kendala tak terduga.

Tatkala WTC Mangga Dua mulai dibangun Juni 2002 oleh PT Cipta Karya Bumi Indah (CKBI), banyak yang meragukan proyeknya cepat kelar. Apa sebab? *Pertama*, WTC Mangga Dua dibangun oleh pengembang yang masih terbilang pendatang baru. Tidak ada karyanya yang bisa dijadikan referensi. *Kedua*, lokasinya yang berada di kawasan Mangga Dua yang sudah lebih dulu digempur oleh pusat dagang serupa milik PT Duta Pertiwi, Tbk., hingga menyebabkan pasar ritel menjadi *over supply*. Yang pada gilirannya kios-kios di WTC Mangga Dua menjadi kosong melompong dan berakibat tersendatnya *return on investment*. *Ketiga*, studi kelayakan berupa analisis mengenai dampak lingkungan (amdal) yang selalu dipermasalahkan. Inilah yang menjadi momok setiap pengembang, karena masalah amdal acapkali dipolitisasi. Masuk di akal jika yang terjadi kemudian pembangunan WTC Mangga Dua molor empat bulan. Padahal, dari segi kapitalisasi, proyek properti perdana persembahan CKBI ini didukung habis-habisan oleh Grup Djarum yang notabene punya *cash flow* sangat lancar.

Dengan demikian, modal besar saja tidak cukup. Selain iktikad baik pengembang untuk mewujudkan komitmennya, ada dua hal mendasar yang harus diperhatikan para pengembang; perencanaan dan pelaksanaan. Perencanaan mencakup pematangan konsep desain. Kemacetan proses dan ketidakjelasan progres bisa saja berawal dari sini. Oleh karena itu, konsep desain yang dibuat harusnya sudah mengarah ke fungsi dan perspektif bangunan (luas bangunan, jumlah lantai, dan jumlah unit).

Setelah itu, baru bisa maju ke proses skematik yang lebih dimensional, "Dalam proses ini bisa ditemui ketidakakuratan. Nah, di sinilah penyesuaian-penyesuaian harus tetap dilakukan. Tidak terlalu kaku, tapi harus tetap komit, ada patokan," ujar Victor Sianipar, *Deputy Managing Director* PT Tata Disantara.

Victor H Sianipar : Selama masih dalam tahun yang sama, masih terhitung normal

Desain pembangunan yang dilakukan kemudian, bentuknya berkembang sesuai temuan yang lahir pada saat pemrosesan. Ini bisa terjadi karena fungsi bangunan, desain arsitektur, keberadaan material, pembiayaan dan banyak hal lain yang menuntut penyesuaian. Tapi, yang kerap menjadi kendala adalah jika pengembangnya cuma jual gambar. Di sini sangat dimungkinkan ada intervensi pembeli atau para tenan.

Untuk menghindari hal-hal yang tidak terduga itulah diperlukan manajemen proyek yang punya tugas utama mengidentifikasi kemauan pemilik proyek (*indentify the owner's need*). "Jangan, misalnya suatu saat sudah ketemu konsepnya, setelah berjalan jauh, konsepnya diubah. Ini namanya kerja dua kali," tandas Victor.

Seperti yang terjadi pada Plaza Ekalokasari yang didengungkan sebagai e-*plaza*. Bakal pusat belanja termegah di Bogor ini sempat mengalami kesalahan manajemen yang sangat fatal. Akibatnya, pembangunan sempat terkatung-katung. Dan yang terjadi kemudian adalah hampir terjadinya *rush out* besar-besaran yang dilakukan oleh para penyewa (investor) kiosnya.

Namun, untungnya, manajemen PT Indah Pesona Bogor sebagai pemilik sekaligus pengembang, segera melakukan langkah sigap dengan mengganti seluruh jajaran direksi yang melakukan miskalkulasi permodalan. Dengan manajemen baru, Plaza Ekalokasari kemudian *ngebut* merealisasikan janjinya. Pada survei terakhir, bangunan tujuh lantai itu kini sudah memasuki tahap penyelesaian akhir.

Ilustrasi di atas sangat penting dipelajari para pengembang, agar tidak ada kali kedua kasus terulang. Kendati, tidak ada satu pun proses pembangunan proyek di dunia ini yang identik. Sebab setiap proyek memiliki karakteristik masing-masing.

Realisasi

Usai pematangan perencanaan, berlanjut pada tahap pelaksanaan. Proses pembangunan paling lama biasanya menyangkut hal paling fundamental dari sebuah bangunan yakni penancapan tiang (*piling*) dan pondasi. Bisa mencapai berbulan-bulan lamanya. Jika lahan yang dibebaskan kering, tentu tidak masalah. Sebaliknya, jika merupakan area basah atau bekas pesawahan maka harus mengalami proses pengeringan lebih dulu. Soal percepatan pembangunan juga berkaitan dengan sistem yang dipakai, seperti apa-

kan

kah digunakannya *retaining wall*.

Setelah selesai pengerjaan struktur, berikutnya adalah pengerjaan *finishing* atau pengerjaan penyempurnaan konstruksi menyangkut pewarnaan dan pembersihan material sisa-sisa pekerjaan bangunan. Tahap ini pun termasuk yang lama prosesnya dan juga tergantung jenis dan kelas bangunannya.

Tapi, "Sekali lagi, semua sangat situasional sifatnya. Tergantung pada sistem kerja (termasuk kecanggihan teknologi), manajemen proyek, pembiayaan dan tenaga kerja yang digunakan. Semakin sistematis dan canggih teknologi kerja yang digunakan serta semakin banyak dana dan tenaga kerja yang disediakan akan semakin lancar proyek berjalan," tambah Victor.

Berikut ini adalah proyek-proyek yang masuk dalam kategori tercepat, normal, lambat dan terseret-seret. Penilaian berdasarkan pada asumsi umum (standard) percepatan pembangunan 2.000 m2 per 10 hari kerja dengan asumsi menggunakan tenaga kerja 20 orang.

Mega Bekasi Shopping Center (MBSC) merupakan proyek pusat belanja yang paling cepat pengerjaannya. Dengan luas bangunan 150.000 m2, mampu diselesaikan dalam waktu 570 hari. Normalnya, waktu yang diperlukan untuk bangunan seluas itu adalah 750 hari. Ini berarti pusat belanja yang sudah beroperasi awal Agustus lalu itu memiliki 180 hari kerja tersisa. WTC Matahari yang berlokasi di Serpong juga mengalami progres pembangunan 20 hari lebih cepat dari yang dijadualkan. (lihat tabel)

12 PROYEK YANG SUDAH SELESAI DAN SUDAH (SEGERA) BEROPERASI

	Standard	2,000	10	200	-190
1	Bekasi Trade Center	40,000	510	200	310
2	Binatro Trade Center	23,000	780	115	665
3	Cilandak Town Square	25,000	270	125	145
4	Gading Trade Center	25,000	660	125	535
5	ITC Kuningan	17,800	780	89	691
6	Mal Kelapa Gading 3	55,000	780	275	505
7	Mega Bekasi Shopping Center	150,000	570	750	-180
8	Plasa Serpong	17,000	850	85	765
9	Senayan Sport&Trade Center	35,000	540	175	365
10	Sport Mall	32,000	450	160	290
11	WTC Mangga Dua	45,000	480	225	255
12	WTC Matahari	70,000	330	350	-20

Bandingkan dengan Cilandak Town Square. Pusat gaulnya anak muda di Selatan Jakarta ini selesai dibangun tepat pada hari kerja ke-270 atau terlambat 145 hari. Padahal luas bangunannya enam kali lebih kecil dibanding MBSC yakni 25.000 m2.

Sedangkan, yang termasuk ke dalam kategori normal adalah pusat belanja yang mampu menyelesaikan pembangunannya sesuai komitmen. Kendati ketepatan waktunya tidak akurat atau molor dua sampai empat bulan. "Selama masih beroperasi/dibuka pada tahun yang sama, layak dikatakan normal," nilai Victor. WTC Mangga Dua, Senayan Sport & Trade Center, dan Sport Mall termasuk di dalamnya. Ketiga proyek tersebut diselesaikan dalam waktu antara dua sampai empat bulan lebih lambat dari rencana semula.

Plaza Serpong, Bekasi Trade Center, Bintaro Trade Center dan Mal Kelapa Gading 3 termasuk proyek yang lambat pengerjaan pembangunannya hingga lebih dari empat bulan. Ini dikarenakan pembiayaan proyek-proyek tersebut semata mengandalkan sistem penjualan *pre sale*. Jika penjualan mandek, maka secara otomatis berpengaruh terhadap percepatan proses konstruksi. Sementara proyek yang terbengkalai dan tak jelas rimbanya adalah MTC Update Shopping Center di Jl Kartini Jakarta Pusat, dan Mal Taman Palem. Untuk yang terakhir, meski dikatakan siap dibangun bulan depan, namun sebenarnya lahan yang akan dijadikan mal masih tersangkut sengketa dengan Perumnas.

Lain halnya dengan ITC Kuningan yang dibuka awal Mei lalu. Pembangunan proyek milik PT Duta Pertiwi, Tbk., ini memakan waktu sangat lama yakni 780 hari. Padahal luas bangunannya hanya 17.800 m2. Atau terlambat 691 hari dari target waktu yang ditentukan pengembang. Lamanya konstruksi bukan disebabkan oleh kapitalisasi yang seret atau intervensi tenan. Lebih karena, "Pekerjaan ganda. Kami membangun ITC Kuningan dan apartemen Ambasador II menjadi satu struktur. Jadi harus dilakukan secara lebih presisi," ujar *General Manager Marketing* PT Duta Pertiwi, Tbk., Like Tampi. ■

***WTC Matahari**: Termasuk yang tercepat*